



Előterjesztés
Hajdúhadház Város Önkormányzata
Pénzügyi Bizottság Elnökétől
Képviselő-testület 2020. október hó 8. napján tartandó rendkívüli ülésére

Tárgy: Hajdúhadház 12088 hrsz-ú ingatlan értékesítése

Illetékes bizottság: Pénzügyi Bizottság

Döntési dokumentumok száma: 1 db határozati javaslat (A vagy B alternatíva)

Döntési dokumentumok típusa: határozati javaslat

Nyílt ülés

Szavazás módja: egyszerű többség

Névszerinti szavazás: nem

Költségvetést érint: nem

Melléklet:

- vételi ajánlat

- értékbecsülés

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Előzmények

Hajdúhadház Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 136/2020. (IX.24.) számú határozatában úgy döntött, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló 12088 hrsz-ú ingatlan értékesítésére nyilvános pályázatot hirdet a határozat mellékletét képező pályázati felhívásban szereplő feltételekkel.

felhívás:

<http://www.hajduhadhaz.hu/palyazati-felhivas-onkormanyzati-ingatlan-es-a-hozza-kapcsolodo-vagyonelem-ertekesitesere/#more-10602>

II. Döntési lehetőség bemutatása:

Hajdúhadház Város Önkormányzata a Hajdúhadház 12088 hrsz-ú, a valóságban 4242 Hajdúhadház, Kossuth u. 12. szám alatti terület 1/1 arányú, önkormányzati tulajdonú ingatlan vonatkozásában 2.225 m² nagyságú terület értékesítésére 2020. szeptember 24. napján nyilvános pályázati felhívást tett közzé.

Az ajánlattételi határidő lejártáig 1 cég adott érvényes árajánlatot az alábbiak szerint:

Ajánlattevő	Ajánlati ár
SZENTESI ÉP-KER Korlátolt Felelősségű Társaság	17.000.000,- Ft + ÁFA=21.590.000,- Ft (7.640 Ft/m²+áfa= 9.703 Ft/m²)

Az ajánlattevő adatai:

ajánlattevő neve: SZENTESI ÉP-KER Kft.

székhelye: 4241 Bocskai kert, Debreceni út 24.

cégjegyzék száma: 09-09-020015

adószáma: 23021897-2-09

A SZENTESI ÉP-KER Kft. ajánlatában nettó 17.000.000,- Ft + ÁFA ellenértékű, 1. emelet 2-es számú lakás (55,92m²) tulajdonjogával kívánja kompenzálni a 4242 Hajdúhadház, Kossuth utca 12. szám alatti, 12088 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlan – 2.225 m² nagyságú terület – megvásárlását.

Az ajánlattevő érvényes ajánlatot tett, amely mind pénzügyi, gazdasági, mind szakmai szempontból alkalmas a szerződés teljesítésére.

Fentiekre tekintettel a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt-t az ingatlanok értékesítése előtt szükséges felhívni az elővásárlási jogról való nyilatkozattételre.

Ingatlan értékének meghatározása: 16.063.000 Ft

- telek értéke ingatlanforgalmi szakvélemény alapján: 6.800.000,- Ft + Áfa, bruttó 8.636.000 Ft
- engedélyes és kiviteli terv értéke: 7.300.000,- Ft
- egyéb beruházáshoz kapcsolódó költségek: villanyoszlop áthelyezés 1.963.000,- Ft összegben

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az alábbi határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2020. (X.08.) határozata a Hajdúhadház 12088 hrsz-ú ingatlan értékesítéséről

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Hajdúhadház 12088 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlan, mindösszesen 2.225 m² nagyságú terület értékesítése előterjesztést megtárgyalta és úgy határozott, hogy

A) határozati javaslat a SZENTESI ÉP-KER Kft. (4241 Bocskai kert, Debreceni út 24.) 17.000.000,- Ft + ÁFA összegű, a 4242 Hajdúhadház, Kossuth utca 12. szám alatt épülő társasházban az 1. emeleti 2-es számú, használatbavételre alkalmas társasházi lakás (55,92 m²) tulajdonjogának biztosítására vonatkozó vételi ajánlatát elfogadja.

Felhatalmazza Csáfordi Dénes polgármestert az adásvételi szerződés aláírására a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. §-ban foglalt előírások figyelembevételével.

B) határozati javaslat
nem értékesíti az ingatlant.

Felkéri a Hajdúhadházi Polgármesteri Hivatalt, hogy a határozat végrehajtásához szükséges intézkedéseket tegye meg.

Határidő: 2020. 10. 30. (adásvételi szerződés megkötésére)

Felelős: Csáfordi Dénes polgármester

Végrehajtásért felelős: Dr. Szabó Erika jogi referens

Hajdúhadház, 2020. október 05.

Tisztelettel:

Fórián Albert
Bizottság Elnöke

Az előterjesztést összeállította: Dr. Szabó Erika jogi referens

Az előterjesztést véleményezte és jóváhagyta: Dr. Tóth Judit
hatósági irodavezető

**„Pályázati ajánlat a Hajdúhadház 12088 helyrajzi számú ingatlan és a hozzá kapcsolódó
vagyonelemek értékesítésére”**

Ajánlattevő neve (jogi személy esetén):

Ajánlattevő neve: SZENTESI ÉP-KER Korlátolt Felelősségű Társaság
Székhelye: 4241 Bocskaikert, Debreceni út 24.
Cégjegyzék száma: 09-09-020015
Adószáma: 23021897-2-09

A kapcsolattartó

személyének neve: Szentesi István
telefonszáma: +36 30 415 7610
e-mail címe: szentesiistvan8@gmail.com

AJÁNLAT

Hajdúhadház Város Önkormányzata

4242 Hajdúhadház, Bocskai tér 1.

**Hajdúhadház Kossuth utca 12. szám alatti, 12088 hrsz-ú önkormányzati
tulajdonú ingatlan – 2.225 m² nagyságú terület - értékesítéséhez kapcsolódó
versenyeztetési eljáráshoz**

Bocskaikert, 2020. év október hó 06. nap

Az ellenszolgáltatás összegére vonatkozó ajánlat

Az ajánlattevő neve: SZENTESI ÉP-KER Korlátolt Felelősségű Társaság

Székhely: 4241 Bocskai kert, Debreceni út 24.

Az ajánlattevő vételi ajánlata a Hajdúhadház Kossuth utca 12. szám alatti 12088 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlan – 2.225 m² nagyságú terület - megvásárlására:

A SZENTESI ÉP-KER Kft. nettó 17 millió forint + Áfa ellenértékű, 1. emelet 2-es lakás (55,92 m²) tulajdonjogával kívánja kompenzálni a Hajdúhadház Kossuth utca 12. szám alatti 12088 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlan – 2.225 m² nagyságú terület - megvásárlását

Vételi ajánlat: nettó 17.000.000.-Ft + 27 % Áfa, azaz nettó Tizenhétmillió forint + 27 % Áfa

Kelt: Bocskai kert, 2020. év október hó 06. nap

SZENTESI ÉP-KER KFT.
4241 Bocskai kert, Debreceni út 24.
Adószám: 23021897-2-09
Cégjegyzékszám: 09-09-020015
(1)

Szabai László

(cégszerű) aláírás

NYILATKOZAT

Alulírott Szentesi István (szül.: Debrecen, 1985.06.05, an.: Bartha Anikó Erzsébet, lh: 4241 Bocskaikert, Debreceni út 24.) nyilatkozom, hogy a vételi ár megfizetése mellett vállalom/ az általam képviselt jogi személy (neve, SZENTESI ÉP-KER Korlátolt Felelősségű Társaság, székhely: 4241 Bocskaikert, Debreceni út 24, adószám: 23021897-2-09, cégjegyzékszám: 09-09-020015) vállalja/, hogy az adásvételi szerződés megkötésétől számított 3 éven belül az ingatlanon legalább 7 lakásos társasházat építek fel a Hajdúhadház 12088 hrsz-ú ingatlan, mindösszesen 2.225 m2 nagyságú megvásárolt területen, valamint az adásvételi szerződés megkötésétől számított 3 év 180 napon belül a társasház használatbavételi engedélyezési eljárását megindítom. Vállalom továbbá, hogy az ingatlanon építendő társasház különálló lakásai albetét számot kapnak az illetékes földhivatal előtti eljárásban. Nyilatkozom, hogy az engedélyes és kiviteli terveket megismertem.

Kelt: Bocskaikert, 2020. év október hó 06. nap

SZENTESI ÉP-KER KFT.
4241 Bocskaikert, Debreceni út 24.
Adószám: 23021897-2-09
Cégjegyzékszám: 09-09-020015
(1)

Szentesi István

(cégszerű) aláírás

NYILATKOZAT
(jogi személy esetén)

Alulírott Szentesi István (képviselő neve) nyilatkozom, hogy az általam képviselt jogi személy (neve: SZENTESI ÉP-KER Korlátolt Felelősségű Társaság, székhely: 4241 Bocskaikert, Debreceni út 24. adószám: 23021897-2-09, cégjegyzékszám: 09-09-020015) átlátható szervezetnek minősül.

Kelt: Bocskaikert, 2020. év október hó 06. nap

SZENTESI ÉP-KER KFT.
4241 Bocskaikert, Debreceni út 24.
Adószám: 23021897-2-09
Cégjegyzékszám: 09-09-020015
(1)

Szentesi István

(cégszerű) aláírás

NYILATKOZAT

(jogi személy esetén)

Alulírott Szentesi István (képviselő neve) nyilatkozom, hogy az általam képviselt SZENTESI ÉP-KER Kft. jogi személynek (neve: SZENTESI ÉP-KER Korlátolt Felelősségű Társaság, székhelye: 4241 Bocskai kert, Debreceni út 24. adószám: 23021897-2-09, cégjegyzékszám: 09-09-020015) az állami költségvetéssel szemben nincs lejárt esedékességű köztartozása és nem áll csődeljárás, felszámolási vagy végelszámolási eljárás alatt.

Kelt: Bocskai kert, 2020. év október hó 06. nap

SZENTESI ÉP-KER KFT.
4241 Bocskai kert, Debreceni út 24.
Adószám: 23021897-2-09
Cégjegyzékszám: 09-09-020015
(1)

Szentesi István

(cégszerű) aláírás

NYILATKOZAT

Alulírott Szentesi István (szül.:Debrecen, 1985.06.05. an.: Bartha Anikó Erzsébet .lh: 4241 Bocskaikert, Debreceni út 24.) nyilatkozom /az általam képviselt jogi személy (neve: SZENTESI ÉP-KER Korlátolt Felelősségű Társaság, székhely,: 4241 Bocskaikert, Debreceni út 24., adószám: 23021897-2-09, cégjegyzékszám: 09-09-020015) képviseletében nyilatkozom /, hogy a Hajdúhadház Város Önkormányzat ajánlatkérő által a Kossuth utca 12. szám alatti 12088 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlan – 2.225 m2 nagyságú terület - megvásárlására kiírt pályázati feltételeket megismertem és elfogadom, valamint a az ajánlat elbírálását követő 90 napos ajánlati kötöttséget elfogadom.

Kelt: Bocskaikert, 2020. év október hó 06. nap

SZENTESI ÉP-KER KFT.
4241 Bocskaikert, Debreceni út 24.
Adószám: 23021897-2-09
Cégjegyzékszám: 09-09-020015
(1)

Szentesi István

(cégszerű) aláírás

NYILATKOZAT

Alulírott Szentesi István (szül.:Debrecen, 1985.06.05., an.:Bartha Anikó Erzsébet, .lh.: 4241 Bocskaikert, Debreceni út 24.) nyilatkozom /az általam képviselt jogi személy (neve: SZENTESI ÉP-KER Korlátolt Felelősségű Társaság, Székhely: 4241 Bocskaikert, Debreceni út 24., adószám: 23021897-2-09, cégjegyzékszám: 09-09-020015) képviseletében nyilatkozom /, hogy a Hajdúhadház Város Önkormányzat ajánlatkérő által a Kossuth utca 12. szám alatti 12088 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlan – 2.225 m2 nagyságú terület - megvásárlására kiírt pályázatra nettó 17.000.000.- Ft + ÁFA összegű vételi ajánlatot tettem.

Nyilatkozom továbbá, hogy ha a vételár nem az adásvételi szerződés megkötésekor kerül megfizetésre, hanem az épülő társasházban biztosítok tulajdonjogot az önkormányzatnak, abban az esetben nyilatkozom arra vonatkozóan, hogy a Hajdúhadház, Kossuth utca 12. szám 12088 hrsz. alatt épülő, használatbavételre alkalmas társasházi lakás (1 emelet 2. lakás, 55,92 négyzetméter) tulajdonjogát nettó 17.000.000.-Ft + ÁFA összegben kínálom fel az önkormányzatnak. Nyilatkozom, hogy a lakás értékének megfelelő összegű, Hajdúhadház Város Önkormányzat nevére szóló (lakás nettó értékének összegével megegyező) bankgaranciával, garancia szervezet, vagy biztosító által adott kezessége vállalással, vagy ügyvédi vagy közjegyzői letéttel biztosítom, arra az esetre, ha a szerződéskötéstől számított 3 év 180 napon belül nem indítja meg a társasház használatbavételi engedélyezési eljárását. Vállalom, hogy a garanciavállalást igazoló dokumentum önkormányzat részére történő átadást követően kerülhet sor a tulajdonjog bejegyzésére. Amennyiben határidő elmulasztása lép fel, az általam vállalt garancia által nyer kielégítést Hajdúhadház Város Önkormányzata az ingatlan eladásából.

Kelt: Bocskaikert, 2020. év október hó 06. nap

SZENTESI ÉP-KER KFT.
4241 Bocskaikert, Debreceni út 24.
Adószám: 23021897-2-09
Cégjegyzékszám: 09-09-020015
(1)

.....*Szentesi István*.....

(cégszerű) aláírás

NYILATKOZAT

Alulírott Szentesi István (szül.:Debrecen, 1985.06.05. an.: Bartha Anikó Erzsébet, lh: 4241 Bocskai kert, Debreceni út 24.) nyilatkozom /az általam képviselt jogi személy (neve: SZENTESI ÉP-KER Korlátolt Felelősségű Társaság., székhely: 4241 Bocskai kert, Debreceni út 24., adószám: 23021897-2-09, cégjegyzékszám: 09-09-020015) képviselőjeként nyilatkozom /, hogy a Hajdúhadház Város Önkormányzat ajánlatkérő által a Kossuth utca 12. szám alatti 12088 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlan – 2.225 m2 nagyságú terület -megvásárlására kiírt versenyeztetési eljárás keretében tett vételi ajánlatomhoz a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi törvény 14. § (5) bekezdésében meghatározott határidő lejártáig való kötöttségemet elfogadom.

Kelt: Bocskai kert, 2020. év október hó 06. nap

SZENTESI ÉP-KER KFT.

4241 Bocskai kert, Debreceni út 24.

Adószám: 23021897-2-09

Cégjegyzékszám: 09-09-020015

(1)

Szentesi István

(cégszerű) aláírás

ALÁÍRÁSI CÍMPÉLDÁNY

Alulírott **Szentesi István** (születési név: Szentesi István, született: Debrecen, 1985. június 5. napján, anyja születési neve: Bartha Anikó Erzsébet) 4241 Bocskai kert, Debreceni út 24. alatti lakos, Magyarország állampolgára, mint a **Cg.09-09-020015** cégjegyzékszámú **SZENTESI ÉP-KER Korlátolt Felelősségű Társaság (4241 Bocskai kert, Debreceni út 24. szám)** (a továbbiakban: **Cég**) képviseletre jogosult **ügyvezetője (vezető tisztségviselője)** a Céget akként jegyzem, hogy a Cég géppel vagy kézzel előírt, előnyomott, nyomtatott vagy előbélyegzett nevéhez a nevemet a Cég nevében **önállóan** a hiteles aláírási címpéldánynak megfelelően, az alábbiak szerint írom:

Szentesi István

Szentesi István

Dr. Lazók Attila István

közjegyző

Debrecen 4. sz.

4024 Debrecen, Batthyány utca 20. fsz.5.



+36 (52) 501 698

lazokattila@mokk.hu

KRID: 342479118 (MOKKIT)

Ügyszám: 32015/Z/551/2020

Tanúsítvány

---Dr. Lengyel András, mint Dr. Lazók Attila debreceni közjegyző mellett működő közjegyzőhelyettes **tanúsítom Szentesi István** (születési neve: Szentesi István, született: Debrecen, 1985. június 5. napján, anyja születési neve: Bartha Anikó Erzsébet) 4241 Bocskai kert, Debreceni út 24. szám alatti lakos, Magyarország állampolgára – aki személyazonosságát az előttem felmutatott 237002AE számú személyazonosító igazolvány típusú igazolvánnyal, lakcímét pedig a 134889LG számú lakcímet igazoló hatósági igazolvánnyal igazolta – ezen a fenti „**Aláírási Címpéldány**” megnevezésű okiraton szereplő **aláírásának a valódiságát.**

---Az ügyfél kijelentette, hogy olvasni tud, az okirat szövege szerinti nyelvet érti, az okirat tartalmát ismeri.

---Előzetesen tájékoztattam a személyazonosság ellenőrzésével érintett személyt a közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény (a továbbiakban: **Kjtv.**) 122. §-ának (2) bekezdése szerinti személyazonosság-ellenőrzés céljáról, módjáról és tartalmáról, a közjegyzői közreműködés megtagadásának kötelezettségéről és a Kjtv. 122. §-ának (8) bekezdésében megjelölt bejelentési kötelezettségéről, valamint az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről.

---Kelt Debrecen, 2020. (kettőezer-huszdik) év október 06. (hatodik) napján.



Dr. Lengyel András
dr. Lengyel András
közjegyzőhelyettes

**IGAZSÁGÜGYI MINISZTERIUM**CÉGINFORMÁCIÓS ÉS AZ ELEKTRONIKUS CÉGELJÁRÁSBAN
KÖZREMŰKÖDŐ SZOLGÁLAT

Cégkivonat

A **Cg.09-09-020015** cégjegyzékszámú **SZENTESI ÉP-KER Korlátolt Felelősségű Társaság (4241 Bocskai kert, Debreceni út 24.)** cég 2020. október 6. napján hatályos adatai a következők:

I. Cégformától független adatok

1. Általános adatok

Cégjegyzékszám: 09-09-020015

Cégforma: Korlátolt felelősségű társaság

Bejegyzve: 2010/11/10

2. A cég elnevezése

2/2. SZENTESI ÉP-KER Korlátolt Felelősségű Társaság

A változás időpontja: 2013/02/20

Bejegyzés kelte: 2013/02/28 Közzétéve: 2013/04/25

Hatályos: 2013/02/20 ...

3. A cég rövidített elnevezése

3/2. SZENTESI ÉP-KER Kft.

A változás időpontja: 2013/02/20

Bejegyzés kelte: 2013/02/28 Közzétéve: 2013/04/25

Hatályos: 2013/02/20 ...

5. A cég székhelye

5/4. 4241 Bocskai kert, Debreceni út 24.

A változás időpontja: 2018/01/16

Bejegyzés kelte: 2018/01/24 Közzétéve: 2018/01/26

Hatályos: 2018/01/16 ...

8. A létesítő okirat kelte

8/1. 2010. november 8.

Bejegyzés kelte: 2010/11/10 Közzétéve: 2010/11/25

Hatályos: 2010/11/10 ...

8/2. 2010. december 22.

Bejegyzés kelte: 2010/12/31 Közzétéve: 2011/01/20

Hatályos: 2010/12/31 ...

8/3. 2011. október 1.

Bejegyzés kelte: 2011/11/04 Közzétéve: 2011/11/17

Hatályos: 2011/11/04 ...

8/4. 2013. február 20.

Bejegyzés kelte: 2013/02/28 Közzétéve: 2013/04/25

Hatályos: 2013/02/28 ...

8/5. 2014. augusztus 19.

Bejegyzés kelte: 2014/08/29 Közzétéve: 2014/09/03

Hatályos: 2014/08/29 ...

8/6. 2017. március 14.

Bejegyzés kelte: 2017/03/21 Közzétéve: 2017/03/23

Hatályos: 2017/03/21 ...

8/7. 2018. január 16.
Bejegyzés kelte: 2018/01/24 Közzétéve: 2018/01/26
Hatályos: 2018/01/24 ...

902. **A cég tevékenysége**

9/13. 4722 '08 Hús-, húsfeldolgozó kiskereskedelme
Bejegyzés kelte: 2013/02/17 Közzétéve: 2013/04/18
Hatályos: 2013/02/17 ...

9/15. 5630 '08 Italszolgáltatás
Bejegyzés kelte: 2013/02/17 Közzétéve: 2013/04/18
Hatályos: 2013/02/17 ...

9/16. 6209 '08 Egyéb információ-technológiai szolgáltatás
Bejegyzés kelte: 2013/02/17 Közzétéve: 2013/04/18
Hatályos: 2013/02/17 ...

9/18. 4724 '08 Kenyér-, pékáru-, édesség-kiskereskedelem
Bejegyzés kelte: 2013/02/17 Közzétéve: 2013/04/18
Hatályos: 2013/02/17 ...

9/21. 4120 '08 Lakó- és nem lakó épület építése
Főtevékenység.
Bejegyzés kelte: 2013/04/09 Közzétéve: 2013/05/02
Hatályos: 2013/04/09 ...

9/22. 4110 '08 Épületépítési projekt szervezése
Bejegyzés kelte: 2013/04/09 Közzétéve: 2013/05/02
Hatályos: 2013/04/09 ...

9/23. 4399 '08 Egyéb speciális szaképítés m.n.s.
Bejegyzés kelte: 2013/04/09 Közzétéve: 2013/05/02
Hatályos: 2013/04/09 ...

9/24. 7721 '08 Szabadidős, sporteszköz kölcsönzése
Bejegyzés kelte: 2015/06/24 Közzétéve: 2015/06/26
Hatályos: 2015/06/24 ...

9/25. 9311 '08 Sportlétesítmény működtetése
Bejegyzés kelte: 2015/06/24 Közzétéve: 2015/06/26
Hatályos: 2015/06/24 ...

9/26. 9319 '08 Egyéb sporttevékenység
Bejegyzés kelte: 2015/06/24 Közzétéve: 2015/06/26
Hatályos: 2015/06/24 ...

11. **A cég jegyzett tőkéje**

Megnevezés	Összeg	Pénznem
Összesen	3 000 000	HUF

Bejegyzés kelte: 2017/03/21 Közzétéve: 2017/03/23
Hatályos: 2017/03/21 ...

13. **A vezető tisztségviselő(k), a képviselőre jogosult(ak) adatai**

- 13/4. Szentesi István (an.: Bartha Anikó Erzsébet)
Születési ideje: 1985/06/05
4241 Bocskai kert, Debreceni út 24.
Adóazonosító jel: 8432542989
A képviselet módja: **önálló**
A képviseletre jogosult tisztsége: ügyvezető (vezető tisztségviselő)
A hiteles cégálírási nyilatkozat vagy az ügyvéd által ellenjegyzett aláírás-minta benyújtásra került.
Jogviszony kezdete: 2013/02/20
A változás időpontja: 2018/01/16
Bejegyzés kelte: 2018/01/24 Közzétéve: 2018/01/26
Hatályos: 2018/01/16 ...
20. **A cég statisztikai számjele**
20/2. 23021897-4120-113-09.
Bejegyzés kelte: 2013/04/16 Közzétéve: 2013/05/09
Hatályos: 2013/04/16 ...
21. **A cég adószáma**
21/3. Adószám: 23021897-2-09.
Közüsségi adószám: HU23021897.
Adószám státusza: érvényes adószám
Státusz kezdete: 2010/11/10
A változás időpontja: 2020/07/14
Bejegyzés kelte: 2020/07/15 Közzétéve: 2020/07/16
Hatályos: 2020/07/14 ...
32. **A cég pénzforgalmi jelzőszáma**
32/5. 10403428-50526777-80851007
A számla megnyitásának dátuma: 2015/05/28.
A pénzforgalmi jelzőszámot a Kereskedelmi és Hitelbank Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 9) kezeli.
Cégjegyzékszám: 01-10-041043
Bejegyzés kelte: 2015/06/03 Közzétéve: 2015/06/05
Hatályos: 2015/06/03 ...
- 32/7. 14100213-31959849-01000009
A számla megnyitásának dátuma: 2019/06/24.
A pénzforgalmi jelzőszámot a Sberbank Magyarország Zrt. Debreceni fiók (4025 Debrecen, Hatvan utca 1/a.) kezeli.
Cégjegyzékszám: 01-10-041720
Bejegyzés kelte: 2019/06/24 Közzétéve: 2019/06/26
Hatályos: 2019/06/24 ...
- 32/8. 14100213-31959860-70000006
A számla megnyitásának dátuma: 2019/06/25.
A pénzforgalmi jelzőszámot a Sberbank Magyarország Zrt. Debreceni fiók (4025 Debrecen, Hatvan utca 1/a.) kezeli.
Cégjegyzékszám: 01-10-041720
Bejegyzés kelte: 2019/07/04 Közzétéve: 2019/07/05
Hatályos: 2019/07/04 ...
- 32/9. 10403428-50526777-80851014
A számla megnyitásának dátuma: 2020/06/29.
A pénzforgalmi jelzőszámot a Kereskedelmi és Hitelbank Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 9) kezeli.
Cégjegyzékszám: 01-10-041043

Bejegyzés kelte: 2020/07/03 Közzétéve: 2020/07/04

Hatályos: 2020/07/03 ...

45. **A cég elektronikus elérhetősége**

45/3. A cég kézbesítési címe: szentesiistvan8@gmail.com

A változás időpontja: 2014/08/19

Bejegyzés kelte: 2014/08/29 Közzétéve: 2014/09/03

Hatályos: 2014/08/19 ...

49. **A cég cégjegyzékszámai**

49/1. Cégjegyzékszám: 09-09-020015

Vezetve a Debreceni Törvényszék Cégbírósága nyilvántartásában.

Bejegyzés kelte: 2010/11/10 Közzétéve: 2010/11/25

Hatályos: 2010/11/10 ...

59. **A cég hivatalos elektronikus elérhetősége**

59/1. A cég hivatalos elektronikus elérhetősége: 23021897#cegkapu

A változás időpontja: 2018/06/24

Bejegyzés kelte: 2018/06/30 Közzétéve: 2018/07/03

Hatályos: 2018/06/24 ...

60. **Európai Egyedi Azonosító**

60/1. Európai Egyedi Azonosító: HUOCCSZ.09-09-020015

A változás időpontja: 2017/06/09

Bejegyzés kelte: 2017/06/09 Közzétéve: 2017/06/13

Hatályos: 2017/06/09 ...

II. Cégformától függő adatok

1. **A tag(ok) adatai**

1/3. Szentesi István (an.: Bartha Anikó Erzsébet)

Születési ideje: 1985/06/05

4241 Bocskai kert, Debreceni út 24.

A tagsági jogviszony kezdete: 2013/02/20

A változás időpontja: 2018/01/16

Bejegyzés kelte: 2018/01/24 Közzétéve: 2018/01/26

Hatályos: 2018/01/16 ...

Az IM Céginformációs Szolgálat hivatalosan igazolja, hogy ezen kiadmány adatai az illetékes cégbíróság jogerős végzéseire alapulnak. A cégügyben el nem bírált módosítás nincs folyamatban.

Készült: 2020/10/06 08:29:22. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában megegyeznek a cégnyilvántartó rendszer adataival.

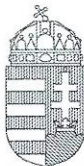
Microsec zrt.

Dr. Lazók Attila István

közjegyző

Debrecen 4. sz.

4024 Debrecen, Batthyány utca 20. fsz.5.



+36 (52) 501 698

lazokattila@mokk.hu

KRID: 342479118 (MOKKIT)

Ügyszám: 32015/Z/550/2020

-----**Tanúsítvány**-----

---A közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény 136. §-a (1) bekezdésének i) pontja és 146. §-a szerint – az általam a mai napon elektronikus úton történt betekintés alapján – Dr. Lengyel András, mint Dr. Lazók Attila debreceni közjegyző mellett működő közjegyzőhelyettes **tanúsítom**, hogy ebben az idefűzött **Cg. 09-09-020015** cégjegyzékszámú **SZENTESI ÉP-KER Korlátolt Felelősségű Társaság (4241 Bocskai kert, Debreceni út 24. szám)** nevére kiadott „Cégkivonat” megnevezésű okiratban szereplő adatok az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálatánál a lekérdezés időpontjában ekként **nyilvántartott hatályos adatokkal** mindenben **megegyeznek**. A tanúsítvány a nyilvántartást vezető szerv által kiállított kivonattal azonos hatályú. -----
---Kelt Debrecen, 2020. (kettőezer-huszonegyedik) év október 06. (hatodik) napján. -----



dr. Lengyel András
dr. Lengyel András
közjegyzőhelyettes



SZENTESI ÉP-KER Korlátolt Felelősségű Társaság

(Nyilvántartási szám: 09-09-020015, Adószám: 23021897-2-09)

2019. január 01. - 2019. december 31.

időszakra vonatkozó

Általános üzleti évet záró

Egyszerűsített éves beszámoló

A közzétett adatok könyvvizsgálattal nincsenek alátámasztva.

Készült: 2020. szeptember 29. (08:16:08)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2030. március 16.

i

A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadvány az IM Csz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2020. 09. 29. 08:16:08) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

Közzétevő cég adatai:

SZENTESI ÉP-KER Korlátolt Felelősségű Társaság

Nyilvántartási szám: 09-09-020015

Adószám: 23021897-2-09

KSH szám: 23021897-4120-113-09

Székhely: Magyarország, 4241 Bocskai kert Debreceni út 24.

Első létesítő okirat kelte: 2010. november 08.

A vonatkozó időszak: 2019. január 01. - 2019. december 31.

A beadvány a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény alapján került összeállításra.

Benyújtás oka: Általános üzleti évet záró

Beszámoló típusa: Egyszerűsített éves beszámoló

Könyvvezetés módja: kettős könyvvitelt vezető

A cég könyvvizsgálatra kötelezett-e: Nem

Előző üzleti év adatai: Az Sztv. szerinti összehasonlíthatóság biztosított. (közzétett beszámolóból átemelt, nem módosított adatok)

Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem

Beadvány részei

- mérleg (Sztv. szerinti, "A" változat; szövege: magyar)
- eredménykimutatás (Összköltség eljárással; szövege: magyar)
- kiegészítő melléklet (szövege: magyar)
- adózott eredmény felhasználására vonatkozó határozat (határozat száma: 1/2019; szövege: magyar)

Könyvelő

Dr. Licska József

Regisztrációs száma: 198419

Beküldő

Dr. Licska József

Nyilvánosságra hozatallal kapcsolatos egyéb információk

A vállalkozó, illetve az anyavállalat székhelyén minden érdekelt részére a beadvány megtekinthetősége biztosításra kerül, továbbá arról minden érdekelt teljes vagy részleges másolatot készíthet.

A számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben meghatározott nagyságot jelző mutatóérték

	Tárgyévi üzleti évben	Tárgyévet megelőző üzleti évben	Tárgyévet két évvel megelőző üzleti évben
Üzleti évben átlagosan foglalkoztatottak száma	11	3	7

Aláírással önállóan jogosult:

Elfogadás időpontja: 2020. március 16.

A beszámoló a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően került összeállításra, továbbá az a gazdálkodó vagyonáról, annak összetételéről (eszközeiről és forrásairól), valamint pénzügyi és jövedelmi helyzetéről, illetve tevékenysége eredményéről megbízható és valós összképet ad.

Szentesi István

A közzétett adatok könyvvizsgálattal nincsenek alátámasztva.

Készült: 2020. szeptember 29. (08:16:08)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2030. március 16.

i

A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadvány az IM Csz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2020. 09. 29. 08:16:08) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

2019. január 01. - 2019. december 31. időszakra vonatkozó
Általános üzleti évet záró Egyszerűsített éves beszámoló
MÉRLEGE, Sztv. szerinti "A" változattal

Sorszám	Tételsor elnevezése	Előző üzleti év adatai *	Lezárt üzleti év(ek)re vonatkozó módosítások **	Tárgyévi adatok
001.	Eszközök (aktívák)			
002.	A. Befektetett eszközök	6 135		21 542
003.	I. Immateriális javak	0		0
004.	II. Tárgyi eszközök	6 135		21 542
005.	III. Befektetett pénzügyi eszközök	0		0
006.	B. Forgóeszközök	9 259		61 396
007.	I. Készletek	0		0
008.	II. Követelések	1 818		10 601
009.	III. Értékpapírok	0		0
010.	IV. Pénzeszközök	7 441		50 795
011.	C. Aktív időbeli elhatárolások	45		88
012.	Eszközök (aktívák) összesen	15 439		83 026
013.	Források (passzívák)			
014.	D. Saját tőke	5 366		10 920
015.	I. Jegyzett tőke	3 000		3 000
016.	II. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	0		0
017.	III. Tőketartalék	0		0
018.	IV. Eredménytartalék	-5 540		-6 634
019.	V. Lekötött tartalék	6 740		7 000
020.	VI. Értékelési tartalék	0		0
021.	VII. Adózott eredmény	1 166		7 554
022.	E. Céltartalékok	0		0
023.	F. Kötelezettségek	10 073		72 106
024.	I. Hátrasorolt kötelezettségek	0		0
025.	II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	3 137		12 834
026.	III. Rövid lejáratú kötelezettségek	6 936		59 272
027.	G. Passzív időbeli elhatárolások	0		0
028.	Források (passzívák) összesen	15 439		83 026

* Előző üzleti év adatai: Az Sztv. szerinti összehasonlíthatóság biztosított. (közzétett beszámolóból átemelt, nem módosított adatok)

** Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem

A közzétett adatok könyvvizsgálattal nincsenek alátámasztva.

Készült: 2020. szeptember 29. (08:16:08)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2030. március 16.

i

A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadmány az IM Csz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2020. 09. 29. 08:16:08) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

2019. január 01. - 2019. december 31. időszakra vonatkozó
Általános üzleti évet záró Egyszerűsített éves beszámoló
EREDMÉNYKIMUTATÁSA, Összköltség eljárással

Sorszám	Tételsor elnevezése	Előző üzleti év adatai *	Lezárt üzleti év(ek)re vonatkozó módosítások **	Tárgyévi adatok
001.	I. Értékesítés nettó árbevétele	73 870		166 160
002.	II. Aktivált saját teljesítmények értéke	0		0
003.	III. Egyéb bevételek	2		84
004.	IV. Anyagjellegű ráfordítások	57 414		112 698
005.	V. Személyi jellegű ráfordítások	9 540		38 632
006.	VI. Értékcsökkenési leírás	1 559		3 961
007.	VII. Egyéb ráfordítások	3 541		2 370
008.	A. Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye	1 818		8 583
009.	VIII. Pénzügyi műveletek bevételei	0		0
010.	IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai	338		543
011.	B. Pénzügyi műveletek eredménye	-338		-543
012.	C. Adózás előtti eredmény	1 480		8 040
013.	X. Adófizetési kötelezettség	314		486
014.	D. Adózott eredmény	1 166		7 554

* Előző üzleti év adatai: Az Sztv. szerinti összehasonlíthatóság biztosított. (közzétett beszámolóból átemelt, nem módosított adatok)

** Lezárt üzleti év(ek) módosítása: Nem

A közzétett adatok könyvvizsgálattal nincsenek alátámasztva.

Készült: 2020. szeptember 29. (08:16:08)

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 18. § (6) bekezdése értelmében az eredeti példány megőrzési ideje: 2030. március 16.

i

A beszámoló az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat (IM Csz) online beszámoló készítő programjával, a beküldő által megadott adatok alapján került előállításra. Az IM Csz a közzétett adatok megbízhatóságáért, valóságtartalmáért, jogszerűségéért felelősséget nem vállal.

A kiadvány az IM Csz online rendszeréből letöltött dokumentum. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában (2020. 09. 29. 08:16:08) megegyeznek az elektronikus irattárban tárolt adatokkal.

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

Hajdúhadház Város Önkormányzata
4242 Hajdúhadház, Bocskai tér 1. sz.
részére

BEÉPÍTETLEN TERÜLET



4242 Hajdúhadház, Kossuth u. 12. sz.
Hrsz: 12088

A szakértői vélemény 17 számozott oldalt tartalmaz.

E-mail: ipolyi.gyula.db@gmail.com
☎ (+3620) 370-89-24

Készítette:

I p o l y i G y u l a
magasépítő- és gépészmérnök
igazságügyi szakmérnök
KIM: 005334

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Válaszok a feltett kérdésekre:

A 4242 Hajdúhadház, Kossuth u. 12. sz. alatti, 12088 hrsz-ú ingatlan forgalmi értéke a számítási táblázat alapján:

Az ingatlan forgalomképességének vizsgálata, lehetséges potenciális vevőkör:

A település ingatlanforgalma a rangjához mérten közepes, de az utóbbi időszakban kialakult helyzet miatt inkább gyérnek mondható.

A központi fekvése, illetve ebből adódóan a szomszédos ingatlanok jó hatással vannak az értékelt ingatlanra.

A potenciális vevőkör a vállalkozói körökből kerülhet ki.

Az alkalmazott értékbecslési módszerek kiválasztásának és a forgalmi érték kialakításánál figyelembevett súlyok indoklása:

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása a piaci összehasonlító módszerrel készült el.

Jellemzően a piaci módszerrel meghatározott értéket fogadjuk el az ingatlanok értékének, mert ez az értékelési módszer tükrözi leginkább az ingatlan valós piaci értékét.

A piaci összehasonlító módszer eredménye	6.800.000 Ft	100 %
A hozam alapú módszer eredménye:	0 Ft	0 %
A költség alapú módszer eredménye:	0 Ft	0 %
Forgalmi érték: <i>Az értékre vonatkozó feltételek: a meghatározott áron az ingatlan legkésőbb 18 hónap alatt nagy biztonsággal értékesíthető:</i>	6.800.000 Ft	
<i>Az értékmeghatározás az alábbi funkció figyelembevételével történt:</i>	Belterületi beépítetlen terület	

A megállapított érték forgalmi adót, Áfa-t nem tartalmaz.

6.800.000 Ft.- Azaz Hatmillió-nyolcszázezer Ft.-

D e b r e c e n, 2020. szeptember 12.

IPOLYI GYULA
magasépítőmérnök, gépészmérnök,
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő
4032 Debrecen, Görgey u. 2. VIII/65.
Telefon: 06-20-370-89-24
Eng. sz.: Igazságügyi M. 5334
Adószám: 63603660-2-09

/: Ipolyi Gyula: /
ingatlanforgalmi igazságügyi
szakértő KIM: 5334

TARTALOMJEGYZÉK

Külzetlap	1
Értékelési bizonyítvány	2
Tartalomjegyzék	3
Szakértői megbízás	4
Helyszíni szemle	4
Szakértő feladata	4
Szakértő vélemény elkészítése	4
Értékmegállapítási módszerek	5
Az értékelési módszer kiválasztása	7
A város és az ingatlan bemutatása	8
Számítási táblázatok	9
Piaci érték meghatározása	10
Fotó melléklet 3 + 1 db a címlapon	11
Térkép melléklet 6 db	12
Igazságügyi szakértői igazolvány másolat	15

Csatolt mellékletek:

I. Tulajdonlap másolat	16
II. Térképmásolat	17

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

Szakértői megbízás:

A Hajdúhadház Város Önkormányzata részéről történt előzetes telefon megkeresést követően megbízta

Ipolyi Gyula igazságügyi ingatlanforgalmi szakértőt a

4242 Hajdúhadház, Kossuth u. 12. sz. (12088 hrsz) alatt lévő ingatlan értékének megállapításával, ingatlanforgalmi igazságügyi szakértői vélemény formájában.

Helyszíni szemle:

B.a/. A helyszíni szemle időpontját 2020. szeptember 10-én 15,00 órára tűztem ki.

B.b/. A helyszíni szemle a nevezett időpontban, 2020. szeptember 10-én megtörtént.

A helyszíni szemle során bontást, talajfeltárást, mintavételt és hasonló más roncsolással járó vizsgálatot nem végeztem, a szakvéleményt szemrevételezéssel történt vizuális diagnosztikai módszerrel készítettem el.

A helyszíni szemle során az ingatlan bemutatása, illetve a későbbi kiértékelése végett 4 db állapottrögzítő fotót készítettem, melyeket a címlapon, és a FOTÓ mellékletben helyeztem el.

Szakértő feladata:

A 4242 Hajdúhadház, Kossuth u. 12. sz. (12088 hrsz) alatti ingatlan (beépítetlen terület) jelenlegi forgalmi értékének megállapítása, ingatlanforgalmi igazságügyi szakértői vélemény formájában.

Szakértő vélemény elkészítése:

D.a/. A helyszíni szemle megszervezése, levezetése, fotók készítése.

D.b/. Dokumentációk, információk beszerzése.
(Földhivatali tulajdoni lap, térképmásolat)

D.c/. A szakértői vélemény összeállítása, dokumentálása és átadása.

Érték-megállapítási módszerek:

A forgalmi érték meghatározására vonatkozó többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet – három módszer alkalmazását javasolja, úgy, mint a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, a hozamszámításon alapuló értékelés és a költség alapú értékelés, továbbá a **TEGOVA** (European Valuation Standards – Európai Értékelési Szabványok; EVS 2016) iránymutatása alapján történt.

- **1/. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer**
- **2/. Hozam számításon alapuló (üzleti) módszer**
- **3/. Költség alapú (újraelőállítási/nettópótlási) módszer.**

1/. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való-összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

- az alaphalmaz kiválasztása;
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése;
- fajlagos alapérték meghatározása;
- értékmódosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása;
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekációs tényezőket kell alkalmazni.

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető figyelembe, mely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- műszaki, építészeti szempontok (szabad szemmel történő észrevételezéssel);
- használati szempontok;
- telek adottságok;
- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás szempontjai;
- jogi szempontok, hatósági szabályozás;
- az ingatlanhoz fűződő esetleges terhek, ill. az azt terhelő esetleges jogok.

A szakvéleményben az érték módosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni és, ha erre lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. E tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték érték módosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például egy ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők

2/. Hozamszámításon alapuló (üzleti) értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

- a jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként;
- jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként;
- a tőkésítési kamatláb meghatározása;
- a pénzfolyamok jelenértékének meghatározása;
- a legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

3/. Költség alapú (újraelőállítási/nettó pótlási) módszer

A költségalapú értékelési megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.

Építés alatt lévő létesítményeknél, károsodott létesítményeknél, takart műtárgyaknál, valamint olyan esetekben alkalmazható, amikor más módszer nem áll rendelkezésre (pl. az

épület nem tartozik a földterülethez, a ritkán adás-vételre kerülő ingatlanok, mint kórházak, temetők értékelése, stb.).

A módszer fő lépései a következők:

- telekérték meghatározása;
- a felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása;
- avulások számítása;
- a felépítmény újraelőállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, melyet az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatók lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.

A pótlási és az újraépítési költség együttesen az újraelőállítási költség.

Az újraelőállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget.

Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újraelőállítási költségébe az épületgépészetet és a belső építészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újraelőállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el és, ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

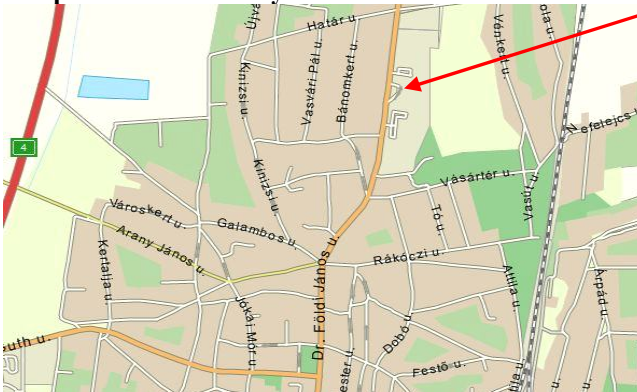
Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás.

Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak, vagy ki nem javíthatóak.

Az újraelőállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telek értékkel növelve kapjuk eredményül, ez a költség alapján számított forgalmi érték.

Értékelési módszer kiválasztása

Az ingatlan értékét az első helyen említett, **piaci összehasonlító módszerrel határoztam meg.**

Hajdúhadház város földrajzi környezete- és az értékelt ingatlan bemutatása:	
Országban / régióban belüli elhelyezkedés: 	Hajdúhadház város Budapesttől K-re 223 km-re, megyeszékhelytől, Debrecentől ÉK-re 18 km távolságra helyezkedik el, a 4-es számú főközlekedési út és a Budapest-Záhony vasútvonal mentén, Hajdú-Bihar megye és Szabolcs-Szatmár-Bereg megye határán. A várost Téglás, Bököny, Hajdúsámson, Bocskai kert, Debrecen, Hajdúböszörmény, valamint Hajdúvid települések határolják. A külterületét főként erdők borítják, akác, tölgy, nyár, fiatal és középkorú kemény és lágy lombos fenyőerdő. A környék erdői kiváló kirándulohelyül szolgálnak. A város 200 ha természetvédelmi területtel rendelkezik. A város a kelet-nyugati irányú országos és nemzetközi térszerkezeti vonal, és az ennek forgalmát átvezető 4-es főút, valamint az erre csatlakozó regionális vonalak (47-es, 471-es, 35-ös utak) mentén fekszik.
Településen belüli elhelyezkedés: 	Az értékelt ingatlan Hajdúhadház város központi részén, a városközpont mellett 250 m-re helyezkedik el. Cím: 4242 Hajdúhadház, Kossuth u. 12. sz. Hrsz: 12088
Az ingatlan közvetlen környezete (mikro):	Az értékelt ingatlan közvetlen szomszédságában intézmények és lakóépületek találhatóak.
Megközelíthetőség (főúttól való távolság, szilárd burkolatú útról elérhető-e az ingatlan, egyéb):	Közvetlenül az aszfaltozott Kossuth u. mellett saroktelken helyezkedik el.
Közlekedési eszközök:	Személygépkocsi, tehergépjármű.
Parkolási lehetőség:	Az ingatlanon belül szabad területen biztosított.
Környezetvédelmi kockázat:	Környezetvédelmi kockázatra utaló jelekkel az értékelt ingatlanon a helyszíni szemrevételezés során nem találkoztam, arról az ingatlant bemutatójának nincs tudomása.
Az értékelt ingatlan bemutatása:	Az értékelt ingatlan tulajdoni lap szerint gazd.ép. udvar, de a valóságban egy beépítetlen saroktelek. Területe 2.225 m ² szabálytalan téglalap alakú, rendezett, füves kerítetlen terület.
Közműellátás:	Víz-csatorna, villany, -gáz az utcában.
Ingatlan nyilvántartási adatok:	Mellékelt tulajdonilap szerint
Jelenlegi hasznosítás:	Belterületi beépítetlen terület

SZÁMÍTÁSI TÁBLÁZATOK

Telek értéke piaci összehasonlító módszerrel

Értékelt ingatlan címe	Hajdúhadház, Kossuth u. 12. sz. Hrsz: 12088	Hajdúhadház, központ mellett		Hajdúhadház, központ mellett		Hajdúhadház, Szűk u.	
Övezet	belterület	belterület		belterület		belterület	
Korrekciós modell	Adat leírás	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.
Telek terület, m ²	2 225	460	-10,0%	1 600	-5,0%	427	-10,0%
Alapérték	telek terület	telek terület		telek terület		telek terület	
Kínálati / vétel / ára		2 200 000 Ft		5 900 000 Ft		1 500 000 Ft	
Tranzakció / kínálat dátuma		2020.09 hó	-15,0%	2020.09 hó	-15,0%	2020.09 hó	-15,0%
Faljasos ára (Ft/m ²)		4 065		3 134		2 986	
Elhelyezkedés	városközpont	központ közelében	-5,0%	központ közelében	-5,0%	városközpont	0,0%
Közműellátás	vill-víz-csat	összközmű	0,0%	vill	5,0%	utcában	10,0%
Korrekció1	saroktelek	saroktelek	0,0%	köztes telek	5,0%	köztes telek	5,0%
Korrekció2	kerítetlen	kerített	-5,0%	kerített	-5,0%	kerített	-5,0%
Korrigált fajlagos ár / Összes korrekció	3 072 Ft	3 252 Ft	-20,0%	2 978 Ft	-5,0%	2 986 Ft	0,0%
Korrekció engedélyezése		ok	-20%	ok	-5%	ok	0%
Piaci összehasonlításra alapuló érték:	6 800 000 Ft						

Az ingatlan **piaci összehasonlító** adatok elemzése alapján megállapított értéke, kerekítve: **6.800.000 Ft.-**

PIACI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

Az ingatlan forgalomképességének vizsgálata, lehetséges potenciális vevőkör:

A település ingatlanforgalma a rangjához mérten közepes, de az utóbbi időszakban kialakult helyzet miatt inkább gyérnek mondható.

A központi fekvése, illetve ebből adódóan a szomszédos ingatlanok jó hatással vannak az értékelt ingatlanra.

A potenciális vevőkör a vállalkozói körökből kerülhet ki.

Az alkalmazott értébecslési módszerek kiválasztásának és a forgalmi érték kialakításánál figyelembevett súlyok indoklása:

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása a piaci összehasonlító módszerrel készült el.

Jellemzően a piaci módszerrel meghatározott értéket fogadjuk el az ingatlanok értékének, mert ez az értékelési módszer tükrözi leginkább az ingatlan valós piaci értékét.

A piaci összehasonlító módszer eredménye	6.800.000 Ft	100 %
A hozam alapú módszer eredménye:	0 Ft	0 %
A költség alapú módszer eredménye:	0 Ft	0 %
Forgalmi érték: <i>Az értékre vonatkozó feltételek: a meghatározott áron az ingatlan legkésőbb 18 hónap alatt nagy biztonsággal értékesíthető.</i>	6.800.000 Ft	
<i>Az értékmeghatározás az alábbi funkció figyelembevételével történt:</i>	Belterületi beépítetlen terület	

A megállapított érték forgalmi adót, Áfa-t nem tartalmaz.

6.800.000 Ft.- Azaz Hatmillió-nyolcszázezer Ft.-

D e b r e c e n, 2020. szeptember 12.

IPOLYI GYULA
magasépítőmérnök, gépészmérnök,
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő
4032 Debrecen, Görgey u. 2. VIII/65.
Telefon: 06-20-370-89-24
Eng. sz.: Igazságügyi M. 5334
Adószám: 63603660-2-09

/:Ipolyi Gyula:/
ingatlanforgalmi igazságügyi
szakértő KIM: 5334

Fotó melléklet



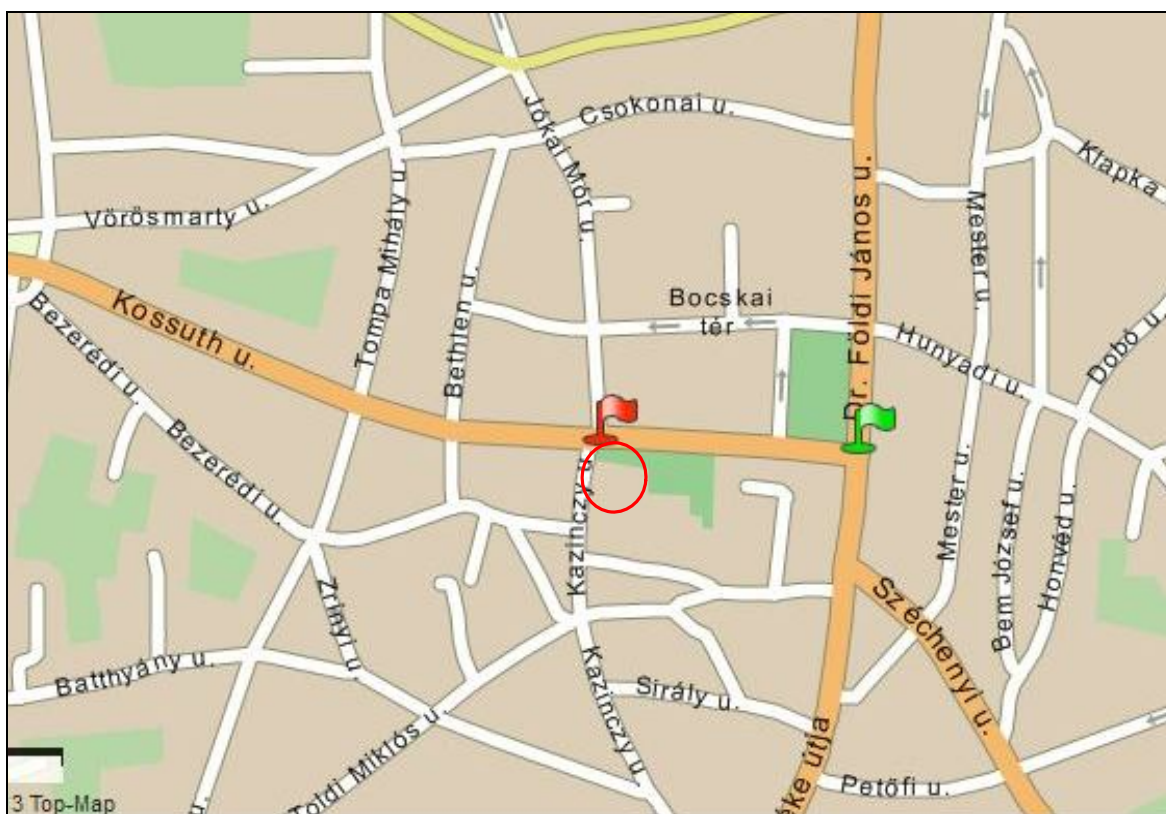
Környezet



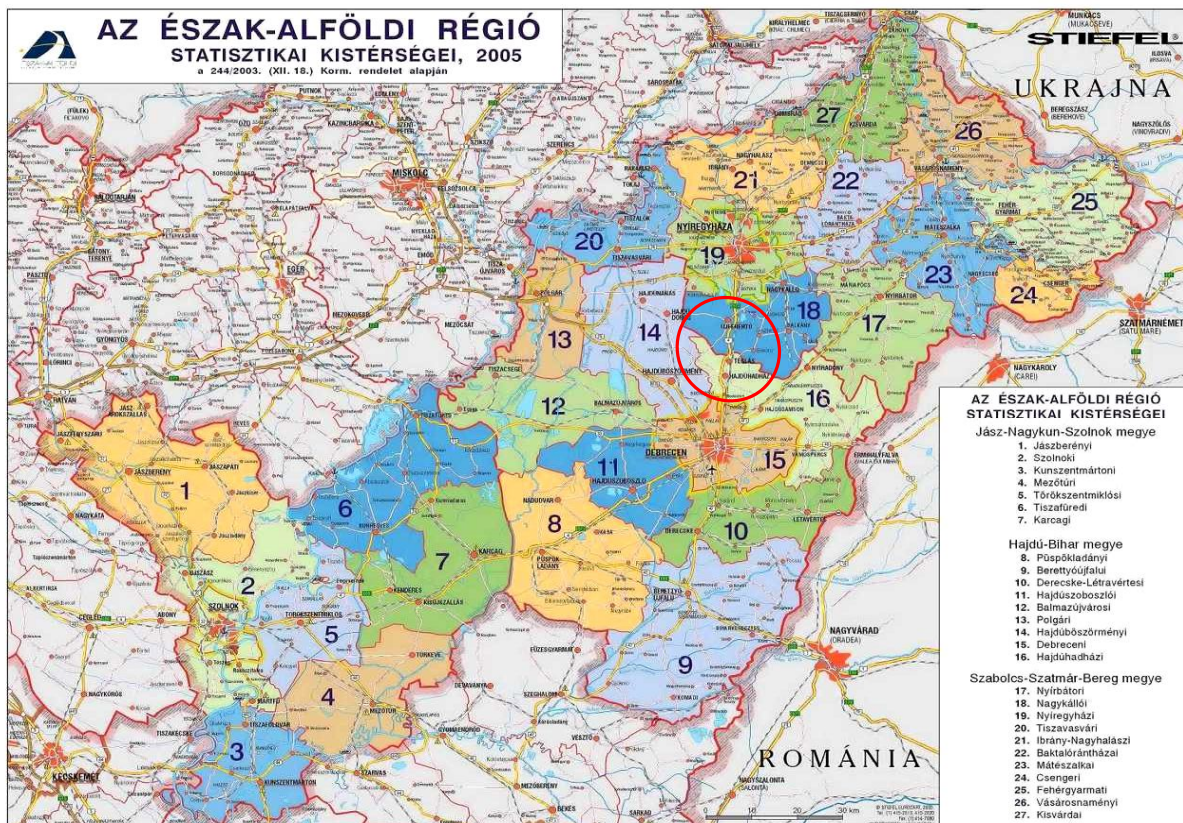
Térkép melléklet

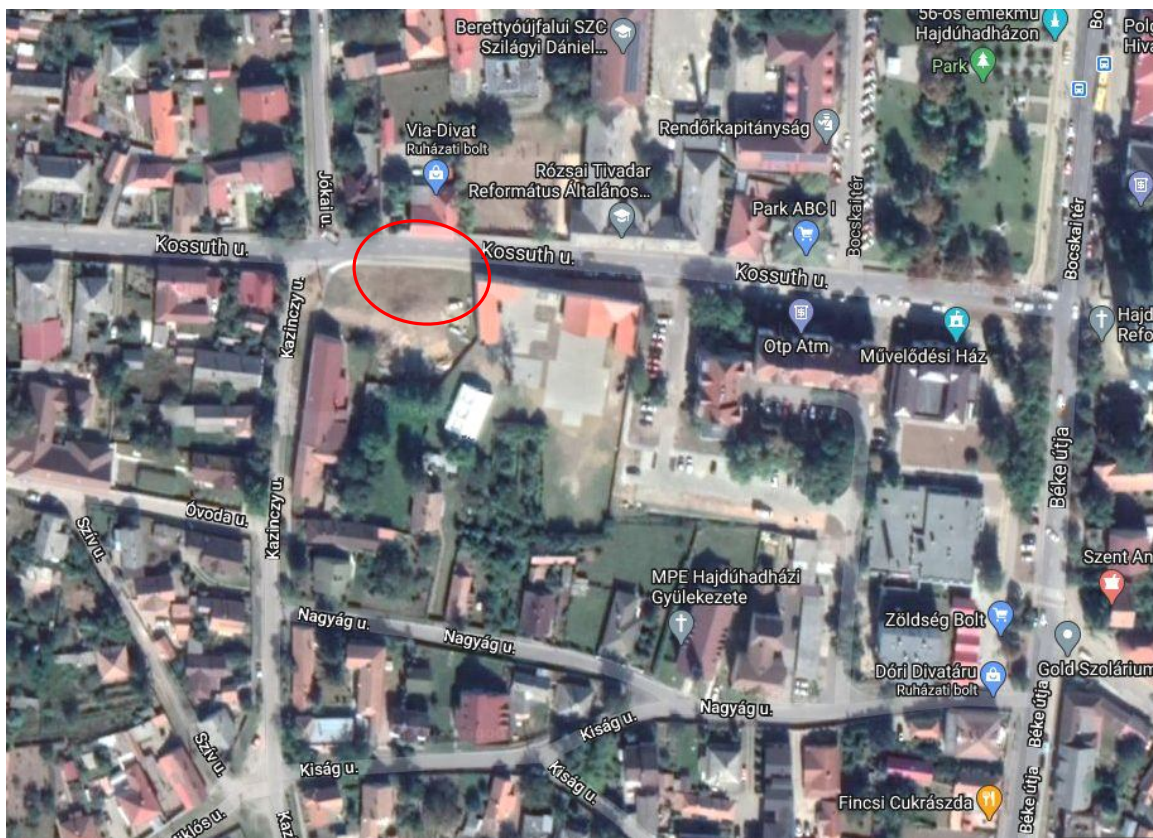


Budapest - Hajdúhadház M3 autószerda 223 km

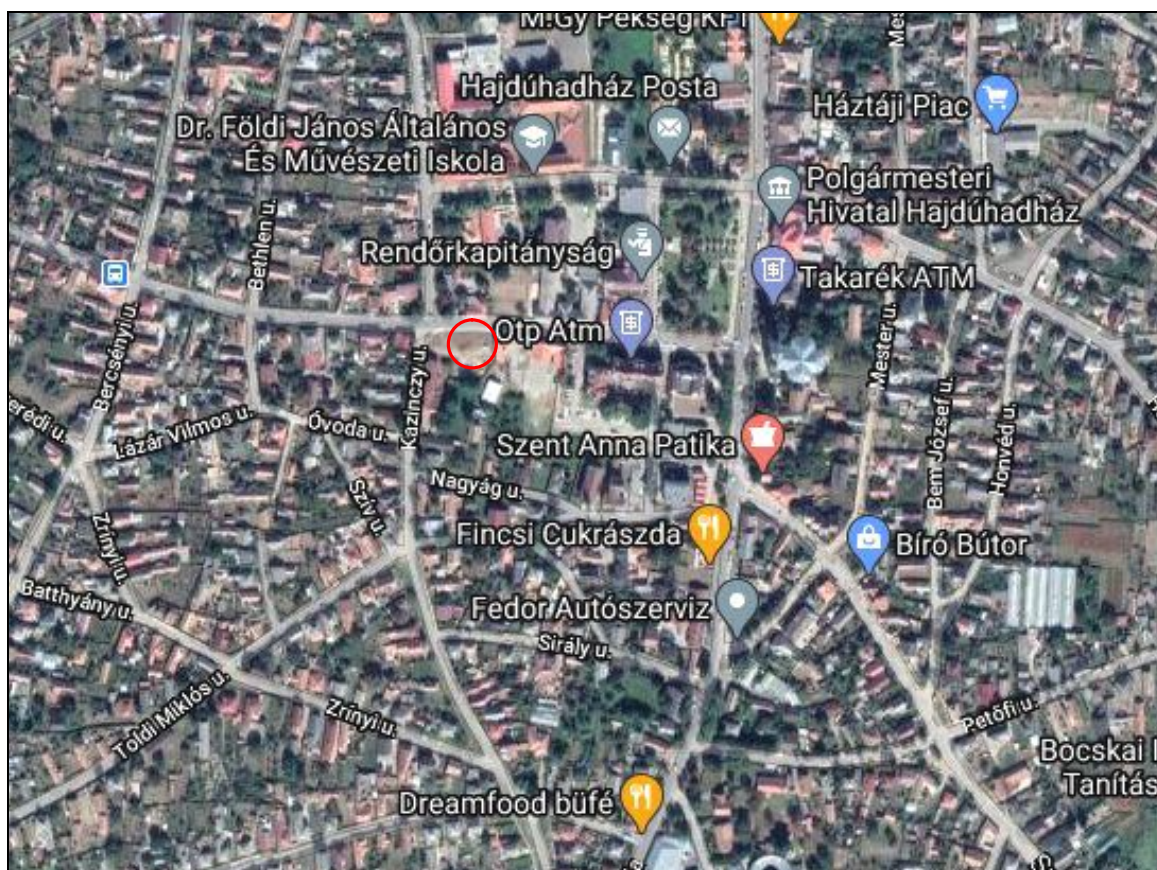


Hajdúhadház városközpont – Kossuth u. 12. sz. 12088 hrsz. 250 m

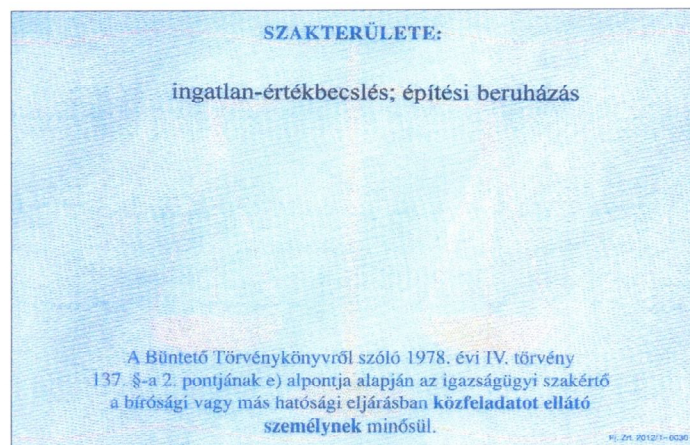




4242 Hajdúhadház, belterület Kossuth u. 12. sz. Hrsz: 12088



Igazságügyi szakértői igazolvány másolat



**Ipolyi Gyula igazságügyi szakértő; KIM: 005334
ingatlan-értékbéslés; építési beruházás**

TULADONILAP MÁSOLAT

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal
Debrecen 4024, Kossuth u. 12-14.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30005/127805/2020
2020.09.08

HAJDÚHADHÁZ

Szektor: 53

Belterület: 12088 helyrajzi szám

4242 HAJDÚHADHÁZ Kossuth u. 12.

HRSZ

1. Az ingatlan adatai:

alapszint adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

m.n.e

terület

ha m2

kat.t.jev.

k.fíll

alapszint adatok

ter. kat.jev

ha m2 k.fíll

Kivett gazdasági épület, udvar

0

2225

0.00

2. bejegyző határozat: 31860/-34/1996
tul.lap.

HRSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 87177/2/2016.12.06

eredeti határozat: 39931/-3/1991

jogcím: jogszabály alapján tulajdoni hányad: 0/1 39931/-3/1991

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1

jogállás: tulajdonos

név: ÖNKORMÁNYZAT HAJDÚHADHÁZ

cím: 4242 HAJDÚHADHÁZ Kossuth tér 1.

HRSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 2034/2008.11.03

Önálló szöveges bejegyzés épület törlés.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 62629-3/2009.08.12

Önálló szöveges bejegyzés a hajdúhadház 12088 és a 12089 hrsz-ak összevonva és megosztva a 12088, 12089/1 és a 12089/2 hrsz.-ó ingatlanokra.

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 87177/2/2016.12.06

Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás a 2539/2016. számú munkarész alapján.

Es a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem
használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TÉRKÉPMÁSOLAT

